



## TARTU LINNAVALITSUS

### KORRALDUS

Tartu, Raekoda

14.01.2020 nr 39

#### **Seisukoha võtmine Lubja tn 1a ja Lubja tn 1e kruntide detailplaneeringu avalikul väljapanekul esitatud arvamuse kohta ning avaliku arutelu aja ja koha määramine**

Tartu Linnavalitsuse 02.10.2018 korraldusega nr 1040 algatati Lubja tn 1a ja Lubja tn 1e kruntide detailplaneering eesmärgiga kaaluda võimalusi ehitusõiguse määramiseks kuni 3-korruselise korterelamu rajamiseks. Planeeringust huvitatud isik on OÜ Avaare Kinnisvara, koostaja on AB Artes Terrae OÜ.

Krundid Lubja tn 1a pindalaga 997 m<sup>2</sup> ja Lubja tn 1e pindalaga 1082 m<sup>2</sup> asuvad Ülejõe linnaosas. Kruntide sihtotstarve on elamumaa. Planeeritava ala kontaktvööndis asuvad põhja pool Ujula tänava äärsed kahekorruselised üksikelamud, idast ja lõunast piiravad planeeringuala kolmekorruselised korterelamud ja läänest garaažiboksid ja Lubja tänav.

Planeeringuga on ette nähtud kruntide liitmine ning moodustatavale krundile kuni kolmekorruselise korterelamu ehitamine, ehitisealune pind on 440 m<sup>2</sup>. Et tagada sujuv üleminek olemasolevatelt (ja planeeritavatelt) üksikelamutelt korterelamutele, on planeeritav hoone kavandatud kolmanda korruse osas tagasiastega, sarnaselt Ranna tee 1 krundil asuvatele elamutele, kolmanda korruse suurim lubatud ehitisealune pind on 320 m<sup>2</sup>. Hoone suurim lubatud absoluutkõrgus on 45 meetrit. Kavandatava hoone lubatud katusekalle on 0-15 kraadi.

Sõidukite juurdepääs alale on lahendatud Lubja tänavalt garaažide ja Ranna tee 3 krundi vahelise tänavakoridori kaudu. Jalakäijatele on sõidutee äärde kavandatud 2 meetri laiune kõnnitee, lisaks on planeeritud 2 meetri laiune kõnnitee garaažide ja Lubja tn 1, Lubja tn 1f kruntide vahelisele transpordimaa alale. Parkimine on lahendatud krundil vastavalt kehtivale standardile.

Tartu Linnavalitsuse 12.11.2019. a korraldusega nr 1253 suunati planeering avalikule väljapanekule. Väljapanek toimus 02.–16.12.2019. a.

Avalikustamise ajal laekus planeeringu kohta seisukoht Ranna tee 1 // 1a // 1b // 1c // 1d // 1e // 1f kinnistu korteriomaniikult. Pöördumise sisu on järgmine: "Olen tutvunud planeeringulahendusega ja olen jätkuvalt seisukohal, et nii suur ja nii paljude korteritega maja naaberkinnistule ei sobi. Kortereid soetades tutvusime eelnevalt kehtestatud planeeringutega ning kortereid valides oli argumendiks, et lähimad majad ei tule otse akna alla. Eeldasime, et praegustele Lubja tn 1a ja 1e kruntidele ehitatakse ühepere-elamud (2 peret). Kuna vahepealsel ajal on kehtestatud uus Tartu linna üldplaneering, kus eesmärgiks on hoonestuse tihendamine, siis saan aru, et linna soov on liita krundid ja rajada krundile korterelamu. 3 kordne maja varjab ära õhtupäikese minu korteris. Aktsepteeritav oleks 6-8 korteriga maja, mille puhul saaks krundile rajada piisava arvu parkimiskohti ning haljastust. Planeeritud parkimiskohtade arv (15) korterite suhtes (14) on ilmselgelt liiga vähe ja hakkab eeldatavalt koormama meie kinnistu külaliste kohti, mis juba niigi on hõivatud.".

Lähtudes eeltoodust ja võttes aluseks planeerimisseaduse § 136 lg 1 ning Tartu Linnavolikogu 28.06.2017. a määruse nr 140 "Ülesannete jaotus ehitamise ja planeerimise korraldamisel Tartu linnas" § 8 lg 1, Tartu Linnavalitsus

o t s u s t a b:

1. Mitte arvestada Lubja tn 1a ja Lubja tn 1e kruntide detailplaneeringu avaliku väljapaneku käigus esitatud arvamusi. Arvamuste osas võtta seisukohad järgmiselt.

Detailplaneeringuga viiakse ellu Tartu linna üldplaneeringuga määratud põhimõtteid. Üldplaneeringu kohaselt asuvad planeeritavad krundid korterelamumaa juhtfunktsiooniga alal.

Lubja tn 1a ja Lubja tn 1e kruntidel kehtib Tartu Linnavolikogu 19.09.2002. a otsusega nr 609 kehtestatud Ujula ja Liiva tänavate, Emajõe ja Ujula tänava supelranna krundiga piirneva kvartali detailplaneering. Kruntidele on määratud ehitusõigus kuni kahekorruseliste elamute rajamiseks. Kruntide täisehitusprotsent on kuni 20, mis võimaldab krundile rajada ca 200 m<sup>2</sup> suuruse ehitisealuse pinnaga elamu. Hoonete suurimaks lubatud absoluutkõrguseks on määratud 45 meetrit. Kehtiva detailplaneeringuga ei ole täpsemalt piiritletud ehitise kasutamise otstarbeid, seega on tulenevalt üldplaneeringust võimalik ala hoonestada nii üksikelamute, kaksikelamute, muu kahekorruseliste, kolme ja enama korteriga elamutega. Seega on ka eeldus, et planeeritavale alale on kehtiva detailplaneeringuga ette nähtud ühepereelamud, ekslik.

Võrreldes kehtivat detailplaneeringu lahendust koostamisel olevaga, on alale kavandatud kahe hoone asemele üks hoone, ehitisealune pind on suurenenud ca 20 m<sup>2</sup> võrra (kehtiv ehitisealune pind kokkuliidetuna 416 m<sup>2</sup>, kavandatud hoonel 440 m<sup>2</sup>), hoone absoluutkõrgus ja kasutusfunktsioon on jäänud samaks. Menetletava planeeringu lahenduse kohane hoone on planeeritud Ranna tee 1f hoonetele 5,4 m lähemale kui kehtivas detailplaneeringus olev hoone, kuid ka vaatamata sellele on hoonestusalast vähemalt 15 meetrit Ranna tee 1f hooneni.

Planeeritud hoone kõrgus ei ole muutunud võrreldes kehtiva detailplaneeringuga. Kui kehtiv detailplaneering võimaldas 30-45 kraadise katusekaldega 45.00 absoluutkõrgusega hoone rajamist, siis praegusel juhul on planeeritud hoone absoluutkõrgus samuti 45.00. Erinevus on katusekalde osas, mis on planeeritaval hoonel 0-15 kraadi, kuid sealjuures peab arvestama asjaoluga, et kolmas korrus on kavandatud väiksemana, tagasiastega.

Planeerimisseadus ei sätesta suurima lubatud korterite arvu määramise vajadust, mistõttu ka käesoleva planeeringuga suurimat lubatud korterite arvu ei määrata. Küll aga on parkimiskorralduse osas planeeringus sätestatud kohustus tagada normikohane parkimine planeeritaval krundil vastavalt standardile EVS 843:2016 "Linatänavad". Täpne lahendus antakse hoone projekteerimisel.

Planeeritavale alale jalakäijate ja sõidukite juurdepääs on planeeritud Lubja tn T1 transpordimaa krundilt, parkimine on lahendatud moodustataval krundil. Planeeringuga Ranna tee 1 // 1a // 1b // 1c // 1d // 1e // 1f krundi kasutamist liikluskorralduseks ei kavandata. Ranna tee 1 // 1a // 1b // 1c // 1d // 1e // 1f kinnistu on eraomand ja selle kasutamine, alal parkimine või läbisõitmine vm, saab toimuda ainult omaniku loal.

Tartu linn on üldplaneeringuga sätestanud hoonestuse tiheduse ja kõrguse nõuded. Koostamisel olev detailplaneering on kooskõlas Tartu linna üldplaneeringuga.

Päikese valguse varjamise hindamiseks on osakond koostanud päikese liikumist arvestava ja valguse-varju näitajaid kajastava 3D mudeli.

Standardi EVS 894:2008/A2:2015 kohaselt hinnatakse valguse mõju ajavahemikul 22. aprill kuni 22. august. Vahemiku mõiste ja mõte on järgmine: päikese asimuuti ja tõusunurka arvestades muutuvad insolatsioonitingimused alates 22. aprillist kuni 22. juunini aina paremaks ja 22. juunist kuni 22. augustini insolatsioonitingimused halvenevad ja on 22. aprilli tasemel.

Mudelist nähtub, et 22. aprillil liigub planeeritava hoone vari õhtul, ca kella 17 alates Ranna tee 1f majale, ülejäänud päev jääb mõjutusteta. Hinnates päikese liikumist arvestava ja valguse-varju näitajaid kajastava 3D mudeli näitajaid ajavahemiku nn kõige halvemas olukorras võib kinnitada, et muul ajahetkel antud vahemikus on insolatsioonitingimused igal juhul paremad. Vastavalt Eesti Standardile EVS 894:2008/A2:2015 "Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides" peab olema tagatud piisav insolatsioon päevas ajavahemikul 22. aprillist kuni 22. augustini. Insolatsiooni kestus eluruumides on piisav, kui 2,5-tunnine katkematu insolatsioon või 3-tunnine katkestustega insolatsioon on tagatud kuni 3-toaliste korterite puhul vähemalt ühes toas, nelja või enama tubade arvuga korterite puhul vähemalt kahes toas. Uusehitiste planeerimisel ja projekteerimisel tuleb olemasolevates korterites tagada piisava insolatsiooni säilimine, kusjuures insolatsiooni kestuse vähenemine ei tohi ületada 50% esialgsest kogukestusest vaadeldavas toas. Ranna tee 1f korterelamu põhiprojekti kohaselt on korteris, mille omanik on seisukoha esitanud, kolm tuba, millest kahe aknad asuvad lisaks ka lõunasuunas. Seega ei saa rääkida insolatsiooni olulisest vähenemisest.

Tartu linn lähtub muuhulgas valgustuse piisavuse hindamisel asjaolust, et planeeritaval alal kehtib Tartu Linnavolikogu 19.09.2002. a otsusega nr 609 kehtestatud "Ujula ja Liiva tänavate, Emajõe ja Ujula tänava supelranna krundiga piirneva kvartali detailplaneering", mis samuti mõjutavad naaberalal ning mille alusel on võimalik ehitusõigust realiseerida (mh on planeeritava hoone absoluutkõrgus sama, mis kehtivas planeeringus). Seega võimaldab ka kehtiv detailplaneering planeeritavat ala hoonestada selliselt, et lähiümbruse majade valgustingimused mingil määral vähenevad.

Linn on seisukohal, et planeeringust tulenev mõju on olemas, kuid linnakeskkonnas on tavapärane, et hooned paiknevad lähestikku ja mõningane päikesevalguse varjamine on paratamatu. Siiski ei ole antud juhul tegemist olulise mõjutusega, sest loomulik valgustus päeva jooksul säilib.

Linnakeskkonnas tuleb paratamatult leppida naabrusse hoonete ehitamisega ja mõningaste sellest tulenevate mõjutustega. Planeeringuga kavandatud hoone maht ja konfiguratsioon alal on lahendatud kaalutletult ja sobitub keskkonda. Käesolev detailplaneering on kooskõlas linna ruumiliste arengu põhimõtetega. Linn on seisukohal, et detailplaneeringus sätestatu on piisav tagamaks antud asukohas linnaehituslikult sobiv ja ümbritsevat arvestav üldplaneeringu kohane lahendus.

2. Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnal korraldada Lubja tn 1a ja Lubja tn 1e kruntide detailplaneeringu avaliku väljapaneku tulemuste tutvustamiseks avalik arutelu.

3. Avaliku arutelu toimumise ajaks määrata 30.01.2020. a kell 15.00 ning kohaks linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonna nõupidamiste ruum Raekoja plats 3.

4. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)  
Urmas Klaas  
linnapea

(allkirjastatud digitaalselt)  
Anneli Apuhtin  
õigusteenistuse juhataja linnasekretäri  
ülesannetes